

TEMA: REGULARIZACION DOMINIAL. OPERATIVO TIERRAS MORON

ORDENANZA N° 9919/2007

TITULO I

Artículo 1°: La presente Ordenanza sobre la **venta de predios fiscales del dominio privado municipal a sus actuales ocupantes** se denominará “OPERATIVA TIERRAS MORON I”.

Artículo 2°: La presente Ordenanza tendrá como objetivo facilitar el acceso a la propiedad de la tierra, con destino a vivienda familiar, a través de un régimen de fomento que permita la venta de los inmuebles del dominio privado municipal a los ocupantes residentes verificados en los dos últimos censos realizados por el organismo pertinente del Departamento Ejecutivo, cumplidos los extremos requeridos por el Decreto Ley Provincial 9533/80.

- a) En el caso de no coincidir los ocupantes de los dos últimos censos en una misma vivienda, tendrán acceso a la propiedad de la tierra los ocupantes inscriptos en el último censo, los cuales deberán presentar los comprobantes fehacientes de compras de mejoras, quedando a criterio de la Dirección para la Producción Social del Hábitat u organismo que la reemplace citar a la parte vendedora cuando hubiere dudas sobre la documentación presentada.
- b) No podrán acceder a la propiedad de la tierra en forma inmediata a la entrega de la primera parcela, los ocupantes actuales que no hayan sido inscriptos en el último censo, los cuales deberán registrarse en la Dirección para la Producción Social del Hábitat u organismo que la reemplace con comprobantes fehacientes de la compra de las mejoras encuadrándose en los incisos a) y f) del presente artículo.
- c) Cuando hubiere litigio entre las partes compradora y vendedora de las mejoras por el acceso a la propiedad de una parcela, las partes se someterán a sede judicial. La parte que obtenga el fallo favorable adquirirá el acceso de pleno derecho.
- d) El litigio de una o más familias ocupantes residentes por una parcela dentro de un predio fiscal no será impedimento para que el área competente del Departamento Ejecutivo realice la entrega de las demás parcelas, cuyos ocupantes residentes estén reglamentados dentro de las Leyes y Ordenanzas vigentes.
- e) Los ocupantes que hubieren adquirido mejoras desde el último censo a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza, para acceder a la propiedad de la tierra deberán tener una residencia efectiva y documentada no menor de 3 (tres) años, tomando como base la fecha de la compra de las mejoras, vencido dicho plazo el acceso se producirá de pleno derecho, quedando el inmueble a disposición de la Municipalidad, sin interpelación judicial previa.
- f) Los ocupantes encuadrados en el inciso precedente obtendrán la tenencia de un permiso precario de ocupación del dominio privado municipal considerado asentamiento, por el término de 3 (tres) años.
- g) Los ocupantes de tierras de dominio de la Municipalidad de Morón que se encuentren registrados con trámite iniciado en los términos de la presente Ordenanza podrán desarrollar actividades comerciales complementarias al uso del terreno como vivienda siempre y cuando no superen el 20% (veinte por ciento) de la superficie total de la parcela a regularizar, quedando expresamente prohibido la cesión, arrendamiento o venta, total o parcial, a título gratuito u oneroso, del fondo comercial que se constituya.
- h) Las actividades comerciales mencionadas en el inciso anterior deberán regularse para su autorización por el artículo 3.2.2.0, Grilla General de Usos del Suelo, del Código de Ordenamiento Urbano y Normas Reglamentarias de Construcciones del Partido de Morón debiendo cumplimentar con toda la documentación requerida para el trámite de habilitación ordinaria, con la salvedad del Plano de Obra, reemplazando el mismo por Croquis intervenido por la Dirección para la Producción Social del Hábitat u organismo que la

reemplace, la que a su vez deberá certificar que el inmueble se encuentra en trámite de Regularización Dominial.

Artículo 3º: Autorízase al Departamento Ejecutivo a proceder a la venta de los inmuebles del dominio privado municipal de acuerdo a lo previsto por el artículo 158º de la Ley Orgánica de las Municipalidades y en lo pertinente a las disposiciones contenidas en el inc. d) del artículo 25º, Capítulo III, Título II, del Decreto Ley Provincial 9533/80.

Artículo 4º: A los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto por la presente Ordenanza créase un Registro de Tierras ocupadas que comenzará a funcionar como tal en el área de Tierras y Asentamiento.

CAPITULO I – DEL ADJUDICATARIO

Artículo 5º: La venta se efectuará únicamente a los grupos familiares ocupantes de los terrenos, que acrediten los extremos del artículo 25 inc. d) del Decreto Ley Provincial 9533/80.

Artículo 6º: Podrán solicitar la adjudicación bajo el régimen de la presente Ordenanza, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo precedente, los actuales ocupantes que no sean propietarios, poseedores o adjudicatarios de otros inmuebles.

Artículo 7º: Cada grupo familiar tendrá derecho a una parcela, renunciando a todo eventual derecho sobre el resto del predio que ocupaba y a toda indemnización o derecho sobre todo bien localizado fuera de la parcela, una vez subdividido.

CAPITULO II – DE LA ADJUDICACION

Artículo 8º: Concretada la subdivisión cada parcela será adjudicada al grupo familiar ocupante por acta provisoria que lo habilitará para la firma del Boleto de Compraventa.

Artículo 9º: El adjudicatario suscribirá con el Departamento Ejecutivo un Boleto de Compraventa que deberá ser aprobado por el H. Concejo Deliberante.

Artículo 10º: El precio de venta será determinado por tasación realizada por el Banco Municipal de La Plata.

Artículo 11º: El adjudicatario podrá optar por el pago del precio al contado o en cuotas periódicas. En el caso de pago al contado recibirá un descuento de 1,5% (uno con cinco por ciento) por cada año adelantado.

Artículo 12º: Cuando optare por el pago del precio al contado el adjudicatario deberá hacerlo efectivo dentro de los 30 días posteriores a la notificación de la adjudicación, el incumplimiento de esta obligación operará la caducidad automática de la adjudicación, sin necesidad de requerimiento alguno.

Artículo 13º: Cuando optare por el pago en cuotas, se establecerá un monto mínimo mensual equivalente al 10% (diez por ciento) del salario Mínimo Vital y Móvil, quedando el Departamento Ejecutivo autorizado a pactar montos menores al arriba indicado en los casos en que mediante informe socio-económico realizado por el área social de la Dirección para la Producción Social del Hábitat u organismo que la reemplace, se acredite que el comprador no cuenta con los recursos necesarios para afrontarlas en los términos generales previstos. El número de cuotas será el que surja de dividir el importe del valor de inmueble más los gastos administrativos determinados en el artículo 14º por el monto de la cuota pactada a abonar. En los casos de pagos en cuotas en que se decidiere la cancelación anticipada se aplicará el descuento que se establece el artículo 11º de la presente.

Artículo 14º: Conjuntamente con el pago del precio al contado o en cuotas abonará una tasa por Gastos Administrativos, que incluye gastos de escrituración equivalente al 10% del precio total del inmueble adjudicado.

Artículo 15°: En caso de mora en el pago del precio en cuotas deberán abonarse los intereses punitivos que fije mensualmente la tasa de descuentos y documentos del Banco de la Provincia de Buenos Aires.

CAPITULO III – DEL INCUMPLIMIENTO

Artículo 16°: Toda vez que en virtud de declaración jurada o de las constataciones efectuadas por la Comuna, se determinará el incumplimiento por el adjudicatario de los requisitos establecidos en los artículos 5°, 6° y 7° se procederá a la resolución del contrato sin requerimiento alguno, de acuerdo al artículo 1204 del Código Civil.

Artículo 17°: En caso de incumplimiento de los pagos pactados mensualmente, por más de 90 días, el Municipio estará facultado para resolver el contrato con la consecuente pérdida de las cuotas abonadas por el comprador, declarándose la resolución del contrato. El H. Concejo Deliberante considerará los casos de excepción que se origine en falta de pago por causas no imputables al adjudicatario.

CAPITULO IV – DE LAS OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

Artículo 18°: El adjudicatario con firmeza de venta tendrá las siguientes obligaciones:

- a) Cercar el predio.
- b) Construir vereda reglamentaria.
- c) Efectuar los pagos en la forma estipulada.
- d) Residir en forma efectiva y permanente en el inmueble con su familia.
- e) No ceder ni arrendar, total o parcialmente el inmueble.
- f) Conservar en buen estado las mejores existentes en el lote.

Artículo 19°: El Municipio impulsará la creación de una Comisión Interbarrios que fiscalizará el cumplimiento de las obligaciones prescriptas por el artículo precedente.

Artículo 20°: La comisión interbarrios está compuesta por los presidentes de las Juntas Vecinales o Comisiones Barriales avaladas por el organismo competente del Departamento Ejecutivo o entidades representativas de las zonas incluidas en la operativa de venta y personal designado por el Departamento Ejecutivo relacionado con el tema.

- a) Las Juntas Vecinales deben estar reglamentariamente registradas en la Dirección de Organización y Participación Comunitaria u organismo que la reemplace para poder su presidente ejercer la representatividad.
- b) Cuando hubiere cuestionamiento vecinal masivo a la dudosa representatividad de la Junta Vecinal, se elegirán 1 (uno) o 2 (dos) representantes por manzana, los cuales surgirán con el aval escrito del 60% (sesenta por ciento) de los vecinos de la misma. Deben ser ocupantes residentes y no manifestar ningún tipo de parentesco entre sí.

Artículo 21°: El Departamento Ejecutivo aprobará un Reglamento Interno que posibilitará la puesta en marcha de la Comisión.

CAPITULO V – DE LA TRANSFERENCIA DEL DOMINIO

Artículo 22°: El título de dominio se otorgará a los 180 días de firmado el boleto de compraventa constituyéndose en ese mismo acto, por el saldo de la deuda, garantía hipotecaria en primer grado a favor del municipio.

Artículo 23º: De no verificarse el cumplimiento de las obligaciones emergentes del artículo 18º, el acto de escrituración se realizará en los plazos establecidos por el artículo 7º de la Ley 14005.

CAPITULO VI – DE LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD

Artículo 24º: Los derechos que emerjan de la adjudicación en venta de tierras del dominio privado municipal, serán intransferibles, salvo sucesión o herencia, durante 10 años, desde la fecha de escrituración. La condición del carácter intransferible deberá constar en la hipoteca. Todo acto que viole esta disposición será nulo de nulidad absoluta y su constatación por la Municipalidad habilitará a la declaración de caducidad de la adjudicación. Toda excepción a este principio deberá ser aprobada por el H. Concejo Deliberante.

Artículo 25º: Antes de verificada la firma del Boleto de Compraventa, el Departamento Ejecutivo estará facultado a resolver la transferencia de la adjudicación a solicitud de los herederos. A esos efectos éstos deberán acreditar fehacientemente su vínculo con el causante y la inexistencia de otros herederos con título excluyente.

Artículo 26º: En el caso del artículo anterior, para el caso de presentarse varios herederos a solicitar la titularidad de la adjudicación, se procederá conforme al orden sucesorio establecido por el Código Civil, facultándose al Departamento Ejecutivo a considerar también la convivencia del heredero con el adjudicatario fallecido, en el inmueble que se transfiere.

Artículo 27º: El trámite sumarial de la verificación de la acreditación de tales extremos a los que hace referencia el artículo precedente, se hará a través del área competente dentro del Departamento Ejecutivo. Cuando surjan controversias que no puedan ser resueltas por vía administrativa se cerrarán las actuaciones, debiendo acudir las partes a sede judicial.

CAPITULO VII – DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 28º: En aquellos casos en que debido a la subdivisión de parcelas que se realice, o en los que no se puede modificar los límites fijados actualmente por los propios ocupantes, implicando esto superficies menores a las presentes en la legislación vigente, el Departamento Ejecutivo tramitará ante la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires la excepción correspondiente. El Departamento Ejecutivo exceptuará expresamente de las reglamentaciones vigentes en el orden municipal, en lo referente a medidas y tipo de construcción.

Artículo 29º: El Departamento Ejecutivo a través de los organismos competentes, efectuará dentro de un plazo no mayor a 180 días, un relevamiento para determinar el estado ocupacional de los terrenos. Realizará asimismo mensura y parcelamiento de los mismos, a partir de lo cual se pondrá en vigencia la presente Ordenanza.

Artículo 30º: Los grupos convivientes oportunamente censados que como consecuencia de la subdivisión quedarán sin parcela, serán reubicados en otro predio de propiedad de la comuna.

TITULO II

Artículo 31º: Créase a partir de la sanción de la presente Ordenanza una CUENTA ESPECIAL bajo la denominación de OPERATIVA TIERRAS MORON I.

Artículo 32º: Serán recursos genuinos del fondo:

- a) Las partidas que el Presupuesto asigne para tal fin.
- b) Las donaciones y/o cesiones sin cargo que para tal fin reciba la Municipalidad.

- c) Los fondos provenientes de empréstitos que se obtuvieran de Bancos privados u oficiales del Estado Nacional o Provincial y/o reparticiones autárquicas, con observancia de lo establecido por el Artículo 46º, inciso 1º de la Ley Orgánica de las Municipalidades.
- d) Toda contribución, tasa o derecho que se establezca con destino a las finalidades de esta Ordenanza.
- e) Los que ingresaren en concepto del pago mensual del precio de venta de los lotes afectados a la Operativa Tierras Morón I.
- f) Los intereses moratorios y punitivos de la Operativa Tierras Morón I.
- g) Los que ingresaren por cancelaciones de deuda de la Operativa Tierras Morón I.
- h) Los que ingresaren por la ejecución de las garantías hipotecarias de la Operativa Tierras Morón I.
- i) Por multas administrativas de la Operativa Tierras Morón I.

Artículo 33º: También serán considerados recursos genuinos del fondo los producidos por la venta de predios del dominio privado municipal que se encuentren localizados en zonas residenciales o privilegiadas, realizada por subasta pública, con base fijada por la tasación de tres martilleros de la zona, inscriptos en el registro correspondiente. El producido por la venta de estos bienes ingresará a la cuenta creada por el artículo 31º hasta finalizar el programa de reubicación.

Artículo 34º: Los recursos de la cuenta que se crea serán afectados a la concreción y financiación de los siguientes programas:

- a) Ordenanza Operativa Tierras Morón I para la Venta de las Tierras Fiscales.
- b) Creación del Banco de Tierras de Morón.
- c) Compra de lotes que serán afectados a la reubicación de los grupos convivientes que, como consecuencia de la subdivisión realizada, quedarán sin parcelas.
Toda operación de compra de tierras deberá contar con la aprobación del H. Concejo Deliberante.
- d) Verificada la reubicación de los grupos mencionados en el inciso c) el destino de las nuevas adquisiciones de tierras será determinado por el H. Concejo Deliberante.
- e) Los excedentes de recaudación al finalizar el programa OTMI serán afectados a obras comunitarias en las zonas que integren la Operativa; con prioridad determinada por el H. Concejo Deliberante con participación de la Comisión Interbarrial a través del Departamento Ejecutivo.

Artículo 35º: Los fondos que ingresen de acuerdo a lo estipulado en el artículo 32º deberán ser depositados en una cuenta corriente del Banco de la Provincia de Buenos Aires sucursal Morón, abierta exclusivamente para los fines estipulados en el artículo 34º.

TITULO III

Artículo 36º: A los efectos de unificar y centralizar la información existente sobre los inmuebles del dominio privado municipal, créase el BANCO DE TIERRAS DEL PARTIDO DE MORON.

Artículo 37º: El Banco de Tierras, a modo de registro, incorporará todos los inmuebles que pertenezcan o pudieran pertenecer a la Comuna en concepto de:

- a) Predios fiscales actualmente ocupados.
- b) Predios fiscales desocupados.
- c) Predios fiscales afectados a Reserva.
- d) Aquellos predios que se incorporan al dominio de la Comuna según la Ordenanza 4686/64.
- e) Los predios que la Comuna expropiara o compre y destine a la venta según lo dispuesto por la Ordenanza que regula la Operativa Tierras Morón I.

Artículo 38º: El área de Tierras y Asentamientos será el órgano de organización, gestión y control del Banco de Tierras de Morón.

TITULO IV

Artículo 39°: Por la presente Ordenanza se faculta al Departamento Ejecutivo a conceder a Entidades de Bien Público, el uso de bienes inmuebles de dominio privado municipal. Para ello, se lo faculta a suscribir los correspondientes contratos, que se ajustarán a lo dispuesto por el artículo 28° del Decreto Ley Provincial 9533/80.

- a) La tenencia será otorgada con carácter precario, por cuanto será revocable en cualquier tiempo por decisión de la autoridad competente.
- b) El término de la tenencia no podrá exceder de 5 años, prorrogable por iguales períodos por el H. Concejo Deliberante, siempre que se verifique el cumplimiento de los requisitos del presente artículo.
- c) Las entidades contratantes deberán constar con reconocimiento municipal y personería jurídica provincial o nacional.
- d) El Departamento Ejecutivo fijará por acto administrativo especial, un canon anual a cuyo pago estará obligado el tenedor y que no podrá ser inferior al 10% de la valuación fiscal en cada año de concesión. Asimismo, en el contrato respectivo, el Departamento Ejecutivo fijará las características del servicio que la Entidad deberá abonar en concepto de canon anual por la ocupación. El incumplimiento de esta obligación será causa de resolución del contrato.

Artículo 40°: En lo concerniente a obligaciones del concesionario, extinción de la concesión y mecanismos de entrega de la tenencia, esto se regirá por las disposiciones del artículo 32° del Decreto Ley Provincial 9533/80.

Artículo 41°: Deróganse las Ordenanzas Nros. 10293/88, 11263/90, 12461/92, 7182/05 y 7495/05.

Artículo 42°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo.